



## Maison 4 chambres Pessac Toctoucau

PESSAC 33600

**535 000 € \***

\* 535 000 € honoraires inclus

520 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 2.88% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET CESTAS**

42 Avenue Marc Nouaux  
33610 CESTAS

**05 56 00 87 77**

## Maison 4 chambres Pessac Toctoucau

Secteur privilégié de Pessac-Toctoucau, belle maison familiale de 175m<sup>2</sup>, construite en 1993, sur un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Au rez de chaussée, une entrée ouvre sur un grand salon-salle à manger traversant, ainsi que sur un petit salon cosy avec cheminée, pour une surface totale de 42m<sup>2</sup>.

Cette entrée dessert également une cuisine indépendante aménagée de 13m<sup>2</sup> et sa buanderie.

Un couloir vous amènera, au coin nuit qui se compose de deux chambres de plus de 13m<sup>2</sup>, d'une salle d'eau et d'un WC indépendant.

A l'opposé, de l'autre côté du salon, vous trouverez une belle suite parentale de 18m<sup>2</sup> avec salle de bain et WC indépendant.

A l'étage, une mezzanine de 14m<sup>2</sup>, dessert également une belle chambre avec point d'eau (possibilité de salle d'eau supplémentaire), dotée d'un bureau en enfilade.

Secteur très calme, au fond d'une impasse, proche des commerces, cette maison saura vous séduire par son charme, ses belles surfaces et surtout, son beau jardin clos et PISCINABLE !

Un garage de 22m<sup>2</sup> avec une cave à vin viennent compléter ce bien.

Visite virtuelle sur demande.

175 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Lotissement	Oui
Nombre étages	1
Distance Commerces	1 km
Distance Train	4 km
Accès Bus	5 min
Accès Ecole	5 min
Surface séjour	29 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1993
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte Bois - PVC
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

---

Mode Chauffage	Pompe à chaleur + chauffe-eau thermodynamique/solaire
Cheminée	Insert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2024-03-01 06:36:16
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	137 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1290€ et 1830€ au 01/01/2021

Photos du bien



